

Sygn. akt V Ca 3653/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska SR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	protokolant Iwona Szczygieł

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. przy ul. (...) w W.

przeciwko E. F. (1) i S. F. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

z dnia 26 marca 2015 r., sygn. akt I C 428/14

I. prostuje zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 3 w ten sposób, że w miejsce nazwiska (...) wpisuje prawidłowe brzmienie (...) w odpowiedniej formie gramatycznej;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że kwotę 33 643,59 (trzydzieści trzy tysiące sześćset czterdzieści trzy 59/100) złotych obniża do kwoty 32 547,11 (trzydzieści dwa tysiące pięćset czterdzieści siedem 11/100) złotych i po słowach do dnia zapłaty dodaje i oddala powództwo co do kwoty 1 096,48 (tysiąc dziewięćdziesiąt sześć 48/100) złotych;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza solidarnie od E. F. (1) i S. F. (1) na rzecz W. przy ul. (...) w W. kwotę 1 200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3653/15

UZASADNIENIE

W dniu 29 listopada 2013 r. W. w W. przy ul. (...) wystąpiła przeciwko E. i S. małżonkom F. z powództwem o zapłatę kwoty 34.515,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu za lokal położony przy ul. (...) w W. - za okres od dnia 01 listopada 2010 r. do dnia 30 października 2013 r.

W dniu 12 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym E. F. (1) i S. F. (1) zapłacić solidarnie na rzecz W. nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 34.515,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz 2.848,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty, lub też wnieść w tymże terminie sprzeciw.

Pozwani osobiście, jak również za pośrednictwem pełnomocnika, wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od przeciwnika procesowego zwrotu kosztów postępowania.

W piśmie procesowym z dnia 02 kwietnia 2014 r. powodowa W. ograniczyła wywiedzione powództwo do kwoty 33.643,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz wraz z kosztami postępowania, w pozostałej części powództwo to cofnęła.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2015 r. Sąd Rejonowy: 1. **zasądził solidarnie od pozwanych E. F. (2) i S. F. (2) na rzecz powoda W. nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 33.643,59 (trzydzieści trzy tysiące sześćset czterdzieści trzy i 59 100) zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, 2. w pozostałej części postępowanie umorzył, 3. zasądził solidarnie od pozwanych E. F. (2) i S. F. (2) na rzecz powoda W. przy ul. (...) w W. kwotę 3.979,08 (trzy tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć i 8 100) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

Sąd Rejonowy ustalił w sprawie stan faktyczny:

E. i S. małżonkowie F. dokonali adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w W. w oparciu o decyzję (...) Dzielnicowego W. - M. z dnia 18 września 1989 r. Następnie lokal ten zajęli na podstawie umowy najmu zawartej przez nich w dniu 01 września 1992 r. z Zarządem (...), i zamieszkują w nim bez przerwy do dnia dzisiejszego. Wobec zwrotu prawa własności budynku przy ul. (...) w W. wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu następcom prawnym przedwojennych właścicieli, w prawa i obowiązki wynajmującego lokal nr (...) wstąpiła W. przy ul. (...). Lokal ten stanowi część nieruchomości wspólnej i stanowi współwłasność właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 01 grudnia 2005 r. W. podjęła uchwałę nr 16/2005 w sprawie podwyższenia stawki czynszu najmu za lokal mieszkalny zaadoptowany ze strychu, stawka została ustalona na kwotę 10zł/l m⁽²⁾ - począwszy od dnia 01 stycznia 2006 r. W związku z podjętą uchwałą, w dniu 27 czerwca 2006 r., na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Wspólnotę Mieszkaniową reprezentowaną przez dwóch członków jej zarządu z dnia 04 listopada 2005 r., W. G. wypowiedział pozwanym dotychczasowe warunki umowy najmu w zakresie wysokości czynszu z dniem 30 czerwca 2006 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i poinformował pozwanych, że od dnia 01 października 2006 r. obowiązywać będą następujące opłaty za lokal nr (...): czynsz najmu - 1.318,10 zł, opłata za wywóz nieczystości - 33,20 zł oraz opłata za wodę i kanalizację - 62,88 zł, łącznie 1.414,18 zł. Pozwana odebrała przedmiotowe oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu w dniu 29 czerwca 2006r., co potwierdziła swoim podpisem na dokumencie wypowiedzenia. Pozwani nie wystąpili na drogę postępowania sądowego w trybie art. 8 a ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów (...) z powództwem o ustalenie, że dokonana podwyżka czynszu jest niezasadna lub jest zasadna w innej wysokości. Począwszy od dnia 01 października 2006 r. pozwani zaprzestali wywiązywać się z ciążących na nich zobowiązań wobec W. i uiszczają jedynie część sumy wynikającej z wypowiedzenia z dnia 27 czerwca 2006 r. - w wysokości ostatniej stawki czynszu ustalonej przez Miasto S. W.. Uiszczane przez nich sumy pokrywają zobowiązania z tytułu comiesięcznych opłat za media oraz częściowo czynsz najmu według stawki wprowadzonej wypowiedzeniem z dnia 27 czerwca 2006 r. Zobowiązanie małżonków F.

wobec W. za okres od dnia 01 listopada 2010 r. do dnia 30 października 2013 r. z tytułu świadczenia głównego oraz odsetek za zwłokę wynosi 33.643,59 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie. Podstawę prawną żądań powoda stanowił art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym najemca zobowiązany jest płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Sposób zmiany wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych reguluje art. 8 a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu W. skutecznie dokonała wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najmu za lokal nr (...) - pismem z dnia 27 czerwca 2006 r. odebranych przez pozwaną w dniu 29 czerwca 2006 r., od dnia 01 października 2006 r., wszystkie przewidziane w ustawie przesłanki dokonania przedmiotowej podwyżki czynszu zostały spełnione. Jak wskazał Sąd, oświadczeniem woli właściciela zajmowanego przez pozwanych lokalu nr (...) mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w W., z którego wynika dla nich zobowiązanie zapłaty czynszu najmu w wysokości 10 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu, nie jest uchwałą W. z dnia 01 grudnia 2005 r. nr (...), ale wypowiedzenie dokonane na piśmie w dniu 27 czerwca 2006 r. i odebrane przez pozwanych w dniu 29 czerwca 2006 r. Wypowiedzenie zostało dokonane przez osobę umocowaną do składania oświadczeń woli tego rodzaju w imieniu i na rzecz powodowej W. - na podstawie pełnomocnictwa z dnia 04 listopada 2005 r. udzielonego przez dwóch członków zarządu W., a więc zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nietrafny był zarzut pozwanych, iż nowa stawka czynszu najmu przekraczała dopuszczalną według treści przepisu art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) wysokość podwyżki czynszu w skali roku, tj. 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Sąd podkreślił, że pozwani nie odmówili przyjęcia podwyżki (co skutkowałoby rozwiązaniem stosunku najmu) ani też, w określonym przez ustawę terminie 2 miesiące od dnia wypowiedzenia, nie wystąpili na drogę sądową z powództwem o ustalenie, że dokonana podwyżka jest niezasadna bądź też, że jest zasadna w innej wysokości - w trybie art. 8 a ust. 5 ustawy, utracili więc jak wskazał Sąd I Instancji możliwość kwestionowania wysokości dokonanej podwyżki. Wysokość podwyżki nie przekraczała wskaźnika 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku. Sąd powołał Obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 20 marca 2006 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) (Dz. Urz. Woj. z 2006 r., nr 63, poz. 2085) wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) w okresie od 01 kwietnia 2006 r. do 30 września 2006 r. ustalony został dla Miasta S. W. na kwotę 4.067 zł, 3 % wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez pozwanych w dacie dokonania wypowiedzenia wynosiło 16.082,13 zł (131,81 m² x 4.067 zł x 3 % = 16.082,13 zł). Wysokość czynszu najmu po dokonaniu podwyżki wyniosła 15.817,20 zł (12 x 1.318 zł), tym samym podwyżka nie przekraczała 3 % progu przewidzianego w ustawie. Ponieważ pozwani nie kwestionowali wywiedzionego powództwa co do wysokości, a jedynie co do zasady, Sąd uznał, iż pozwani są zobowiązani do zapłaty sumy wskazanej przez powódkę w całości. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 482 k.c. W pkt. 2 wyroku Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 872,04 zł, co do której strona powodowa cofnęła powództwo w piśmie procesowym z dnia 02 kwietnia 2014 r. na podstawie art. 355 k.p.c. O kosztach rozstrzygnął w oparciu o treść art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia wskazując, że powodowa W. wygrała niniejsze postępowanie w 97,5%, a pozwani w 2,5%. Na koszty postępowania poniesione przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową złożyły się: 1.726 zł - opłata od pozwu, 2.400 zł - wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powódkę, ustalone w oparciu o § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) oraz 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - łącznie 4.143 zł. Natomiast na koszty poniesione przez pozwanych złożyła się suma 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Po wzajemnym potrąceniu kosztów Sąd zasądził od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę w wysokości 3.979,08 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od wyroku z dnia 26 marca 2015 r. złożyli pozwani zaskarżając wyrok w zakresie pkt 1 i 3. Pozwani wnieśli o zmianę wyroku z zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości wobec obu pozwanych lub ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwani zarzucili naruszenie :

1) Art. 659 par. 1 k.c. w zw. z art. 369 k.c. poprzez bezpodstawne zastosowanie odpowiedzialności solidarnej obojga pozwanych, gdyż stawka czynszu nie została wypowiedziana E. F. (1),

2) Art. 8a ust. 2 w zw. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 61 par. 1 k.c. wobec braku skuteczności wypowiedzenia stawek w stosunku do E. F. (1),

3) Art. 8a ust. 2 w zw. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 14 par. 1 k.c. poprzez uznanie za skuteczne wypowiedzenie z 27 czerwca 2006 r. przez „firmę (...)”, która nie posiadała zdolności do czynności prawnych,

4) zarzut naruszenia art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego naruszenie z uwagi na przekroczenie stawki czynszu, co skutkuje bezprawnością wypowiedzenia oraz związany z zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie naszego pisma z dnia 24.02.2006 r. i uznanie że uzyskaliśmy jakąś odpowiedź uzasadniającą tę podwyżkę,

5) Art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez pominięcie faktów istotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia, że :

- wypowiedzenie z 27 czerwca 2006 r. zostało skierowane wyłącznie do S. F. (1), a wypowiedzenia dokonała „firma (...)”, a pismo jedynie podpisał W. G.,
- to pozwani własnymi środkami doprowadzili do powstania lokalu nr (...) (nadbudowa) i z przyczyn nie leżących po ich stronie nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, a także naruszenie zasad logicznego myślenia poprzez uznanie, że Pozwani kwestionując zasadę nie kwestionowali wysokości roszczenia,

- Art. 328 par. 2 kpc. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, wskazania w uzasadnieniu podstaw do odpowiedzialności solidarnej pozwanych oraz brak wyciągnięcia wniosków ze szczególnego statusu Pozwanych powstałego na skutek zrealizowanej nadbudowy i braku ustanowienia odrębnej własności z przyczyn leżących najpierw po stronie Miasta st. W., a następnie W.,

- Art. 5 k.c. poprzez odmowę uznania działań powoda, jako naruszających zasady słuszności i nadużywających prawa, mimo, że bezsporny był fakt, że to staraniem Pozwanych powstał lokal nr (...) i z przyczyn od nich niezależnych nie doszło do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, a Pozwani nie mają innych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a tym samym odmowę uznania zmiany stawek czynszowych, jako nadużycia prawa.

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że żądanie powodowej Wspólnoty obejmowało okres od 1 listopada 2010 r., a pozew został wniesiony 29 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy z urzędu postanowił na zasadzie art. 350 § 3 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. sprostować oczywistą omyłkę pisarską w zaskarżonym wyroku poprzez wpisanie w jego sentencji prawidłowego nazwiska pozwanych (...) w miejsce błędnie wpisanego (...).

Odnosząc się do apelacji pozwanych w ocenie Sądu Okręgowego zasługuje ona na uwzględnienie w niewielkiej tylko części wobec skutecznego podniesienia na etapie postępowania apelacyjnego zarzutu przedawnienia. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd I instancji oraz wywiedzione ze stanu faktycznego wnioski prawne i przyjmuje je za własne. Sąd Rejonowy nie naruszył art. 233 kpc. Materiał dowodowy oceniony został wszechstronnie, ocena dowodów jest logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślenia wymaga przy tym, że w dużej części ustalenia były skutkiem również zgodnych oświadczeń stron i tak np. co do prawidłowości wyliczeń zaległości przy przyjęciu prawidłowości i skuteczności wypowiedzenia okoliczność ta

została wprost przyznana przez pozwanych (działających przez pełnomocnika). Sąd nie czynił natomiast ustaleń w przedmiocie nakładów poczynionych przez pozwanych na używany lokal, pozostawało to bowiem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, sporne natomiast w niniejszej sprawie nie były okoliczności powstania lokalu. Jeżeli chodzi o ocenę prawidłowości wypowiedzenia w sposób wyczerpujący wypowiedział się w tym zakresie Sąd Rejonowy, a przedstawioną ocenę i argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela nie ma więc powodów do jej powielania.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 369 kc brak jest podstaw aby uznać jego słusność. Solidarna odpowiedzialność pozwanych jako małżonków wynika z art. 370 kc, zgodnie z którym jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Pozwani wspólnie zaciągnęli zobowiązanie zapłaty czynszu najmu. Sami apelujący podkreślają, że oboje są najemcami. Zobowiązanie dotyczy ich mienia tj prawa najmu, prawa majątkowego im przysługującego. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że przepis art. 370 k.c. odnoszący się do wspólnego mienia ma zastosowanie do współwłaścicieli mających prawo do ułamkowych części majątku wspólnego, a nie ma natomiast zastosowania do współwłasności łącznej i do zobowiązań zaciągniętych przez małżonków odnośnie do ich majątku wspólnego, do którego stosuje się przepisy o współwłasności łącznej.

Również przepis art. 380 § 2 kc stanowi, że w braku odmiennej umowy dłużnicy zobowiązani do świadczenia podzielnego są odpowiedzialni za jego spełnienie solidarnie, jeżeli wzajemne świadczenie wierzyciela jest niepodzielne. Pozwani zobowiązani są do zapłaty czynszu najmu, które to świadczenie jako pieniężne jest podzielne, natomiast świadczenie powoda w postaci oddania najemcy rzeczy do używania jest świadczeniem niepodzielnym. Również więc i z tego przepisu wynika odpowiedzialność solidarna pozwanych względem powoda.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy prawidłowo uznał solidarną odpowiedzialność pozwanych względem Wspólnoty za zapłatę czynszu najmu, pomimo braku odniesienia się do tej kwestii w uzasadnieniu. Brak ten nie może stanowić podstawy do zmiany czy też uchylecia prawidłowego orzeczenia.

Nie mają również racji skarżący, że wypowiedzenie jest nieskuteczne bowiem nie zostało zaadresowane do E. F. (1). Wypowiedzenie dotyczy stawki czynszu za lokal zajmowany przez pozwanych wspólnie i dotarło ono do E. F. (1) w taki sposób, że mogła zapoznać się ona z jego treścią. W toku postępowania oboje pozwani oświadczyli, że otrzymali wypowiedzenie, pozwana oświadczyła, że pod dokumentem wypowiedzenia widnieje jej podpis. Zgodnie z art. 61 § 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W tych okolicznościach przyjąć należy, że pomimo tego, że w „głównie” pisma informującego o wypowiedzeniu stawki czynszu figuruje wyłącznie nazwisko i imię pozwanego pismo doręczono obojgu pozwany. Niesporne zaś w sprawie było, że najem służy obojgu małżonkom (wynika to ponadto z samej ustawy) i wypowiedzenie stawki czynszu dotyczyło obojga najemców. Nie polega na prawdzie oświadczenie apelacji, że zmianę stawki czynszu zakomunikowano jedynie pozwanemu S. F. (1). Przeczą temu oświadczenia jego oraz jego małżonki składane na rozprawie.

Nie polega również na prawdzie twierdzenie, że oświadczenie o wypowiedzeniu złożyła „firma (...)”, która nie posiada zdolności do czynności prawnej. Z samej treści wypowiedzenia wynika, że zostało ono dokonane przez Wspólnotę, która działa przez pełnomocnika. W aktach sprawy znajduje się stosowne pełnomocnictwo udzielone firmie zarządzającej, na okoliczność zakresu tego pełnomocnictwa wypowiedzieli się również członkowie zarządu wspólnoty i sam administrator. W świetle materiału dowodowego w ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że W. G. był umocowany do składania oświadczeń o wypowiedzeniu stawek czynszu i to on podpisał się pod wypowiedzeniem.

Dokonana w wypowiedzeniu z czerwca 2006 r. podwyżka nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku 2006. Nie znajduje więc uzasadnienia zarzut apelacji dotyczący przekroczenia tej wysokości. Szczegółowo do tego zarzutu odniósł się w swoim uzasadnieniu Sąd Rejonowy, podkreślając prawidłowo, że obowiązek zapłaty podwyższonego czynszu wynika dla pozwanych z oświadczenia Wspólnoty zawartego w wypowiedzeniu, a nie z uchwały podjętej w 2005 r., tym samym prawidłowo zastosowano stawki obowiązujące w 2006, a nie 2005 r. Bez

znaczenia dla prawidłowości rozstrzygnięcia pozostaje podnoszona aktualnie kwestia stanowiska Wspólnoty do pisma pozwanych z 24 lutego 2006 r. biorąc chociażby pod uwagę to, że wypowiedzenie datowane jest na 27 czerwiec 2006 r. ponadto podkreślenia wymaga, że pismo to nie znajduje się w aktach sprawy.

Sąd Rejonowy nie naruszył również art. 328 § 2 kpc uzasadnienie odpowiada wymogom określonym w tym przepisie, a wyrok poddaje się kontroli instancyjnej.

Brak jest również podstaw do stawiania Sądowi zarzutu naruszenia art. 5 kc.

W okolicznościach sprawy również pozwanym można by postawić ten zarzut. Już tylko to skutkuje już brakiem możliwości powoływania się na nadużycie prawa podmiotowego przez stronę przeciwną. Istotnie strony znajdują się w trudnych relacjach, pozwani wytaczają przeciwko powodowej wspólnocie szereg powództw, nie stanowi to jednak podstawy do zastosowania art. 5 kc, który w sprawie o zapłatę skutkowałby unicestwieniem prawa powoda.

Na rozprawie apelacyjnej pozwany zgłosił również zarzut dotyczący wysokości roszczenia, podnosząc, iż ma on nadpłaty z tytułu zużycia wody i ścieków. Okoliczność ta nie została jednakże przez niego w żaden sposób dowiedziona. W toku postępowania przed Sądem I instancji powód rozliczył powstałe nadpłaty i w tym zakresie cofnął powództwo, natomiast nie ma dowodów na okoliczność istnienia innych jeszcze ponad rozliczone, a powstałych w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu nadpłat. Jeżeli twierdzenia pozwanego w tym zakresie polegają na prawdzie nie ma żadnych przeszkód aby swoją wierzytelność potrącił z wierzytelnością powoda.

Pozwani skutecznie podnieśli natomiast zarzut przedawnienia, który nie był przez nich zgłoszony w postępowaniu przed Sądem I instancji. Z tego tylko powodu wyrok podlegał zmianie. Istotnie bowiem żądaniem pozwu objęta była należność za listopad 2010 r. w kwocie 790,86 zł wraz z odsetkami skapitalizowanymi od tej należności w kwocie 305,62 zł . Ponieważ pozew został złożony w dniu 29 listopada 2013 r., a należność za listopad 2010 r. przedawniła się jako należność okresowa, zgodnie z art. 118 kc w dniu 11 listopada 2013 r., powództwo co do kwoty 1096,48 zł (należność główna za miesiąc listopada wraz z odsetkami od niej) podlegało jako przedawnione oddaleniu.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w w/w zakresie na zasadzie art. 386 § 1 kpc, w pozostałym zaś zakresie apelacja jako bezzasadna na zasadzie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął mając na uwadze to, że powód uległ przed Sądem zarówno I jak i II instancji w niewielkim tylko zakresie. W związku z tym mając na uwadze art. 100 kpc Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów i obciążył pozwanych kosztami postępowania poniesionymi w II instancji przez Powoda. Na koszty powoda składał się koszt zastępstwa procesowego w wysokości 1200 zł, zgodnie z § 6 ust. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.